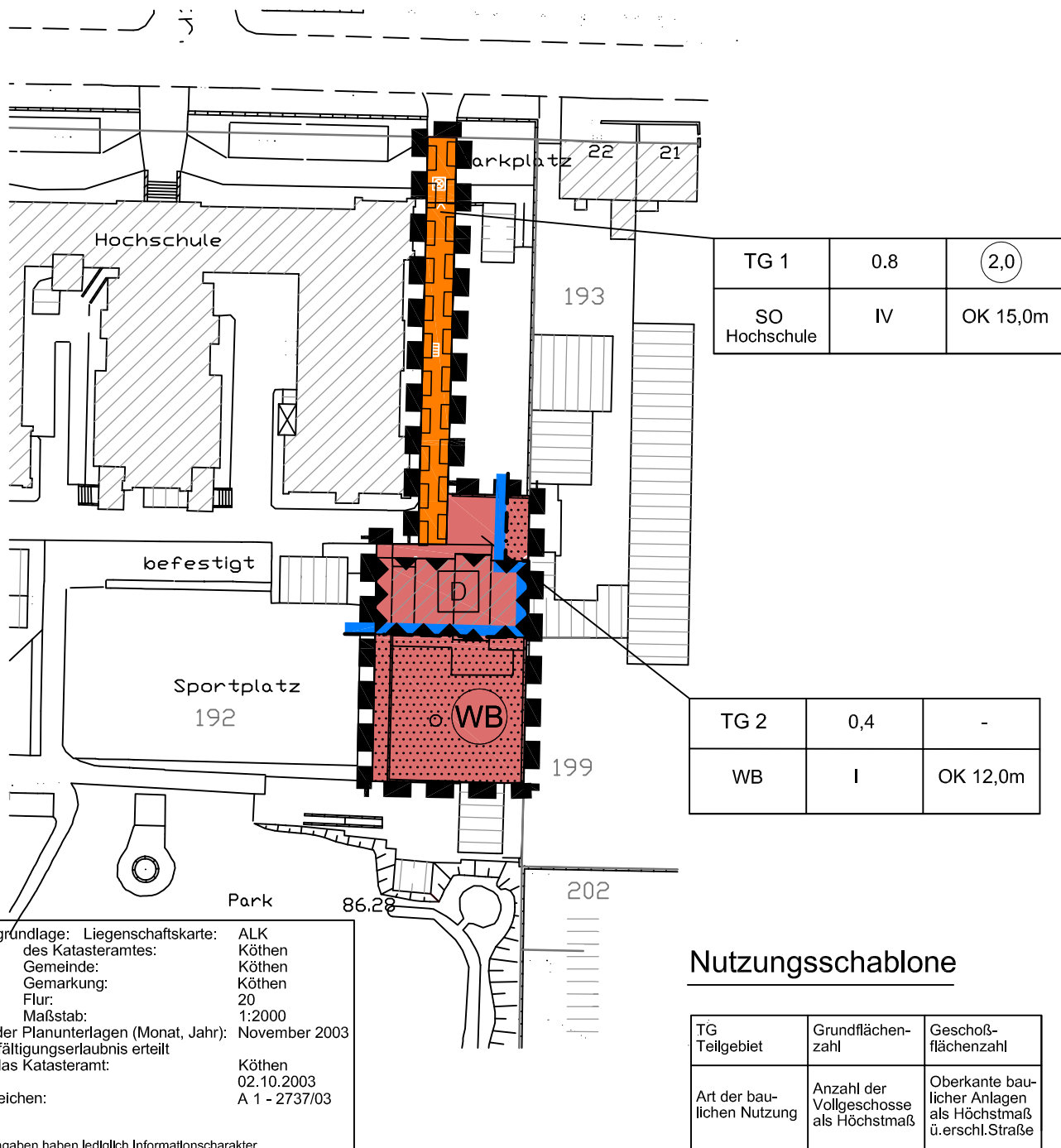


Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000



Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtliche Wirkung der 3. Änderung auf den bestehenden Bebauungsplan
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt), rechtskräftig seit dem 19.11.2004, für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1ff BauNVO)**
 - 1.1 Besondere Wohngebiete - WB - gemäß § 4a BauGB**
In den WB-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - 1.2 Sonstige Sondergebiete - SO - gemäß § 11 BauNVO**
In dem SO-Gebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur Nutzungen als Hochschulgebiet im Sinne von Lehr- und Institutsgebäuden, Einrichtungen der Hochschulverwaltung, Studentenwohnheimen, Mensa, Bibliotheksgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Labore und Wohnungen für Aufsichtspersonen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl**
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken, Pergolen, Gartenlauben, Swimmingpools, Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
Zur verkehrlichen und städtebaulichen Erschließung des Flurstückes 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen ist es erforderlich, dass eine zivilrechtliche Sicherung über Grunddienstbarkeit und zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Sicherung über Eintragung einer Erschließungsbaulast zu Gunsten des Eigentümers des o.g. Flurstückes über eine Teilfläche des Flurstückes 1024, Flur 20, Gemarkung Köthen erfolgt.
- 4. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt IP02 auch innerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten werden, werden gemäß Schallimmissionsprognose nach TA Lärm folgende aktive und passive Maßnahmen festgesetzt:
1. Zwischen dem Bolzplatz und dem Wohngebäude ist eine 3,20 m hohe Schallschutzwand zu errichten und so eine Minderung des Beurteilungspegels im Erdgeschoss von 5,2 dB(A) zu erzielen.
2. In den betroffenen Aufenthaltsräumen mit Außenbaufächern an der Westfassade sind Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß RW ≥ 35 dB(A) (SSK 3) einzubauen.
Des Weiteren wird gemäß Schallimmissionsprognose empfohlen, keine Aufenthaltsräume zum Bolzplatz hin in Richtung Westen anzuordnen.
- 5. Festsetzung der Höhenlage**
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt. Ausnahmen sind für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen über Außenwände, Begrünung von Stellplätzen auf privaten Grund und Werbeanlagen behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132)

- Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)
- Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - siehe textl. Festsetzung Nr. 3 -
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 Abs. 4 BauGB) - siehe textl. Festsetzung Nr. 4 -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 08.09.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2011 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 09.09.2011 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 13.10.2011 sowie einer öffentlichen Auslegung vom 13.10.2011 bis 28.10.2011 durchgeführt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 23.02.2012 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 3/12 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 09.04.2012 bis 10.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bärlschpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Telefon: 03496/ 40 37-0
Telefax: 03496/ 40 37 20

Köthen (Anhalt), den

Planverfasser

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" nebst Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am zu Grunde lag.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" ist am gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. ortsüblich mit Angabe der Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" ist damit am in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

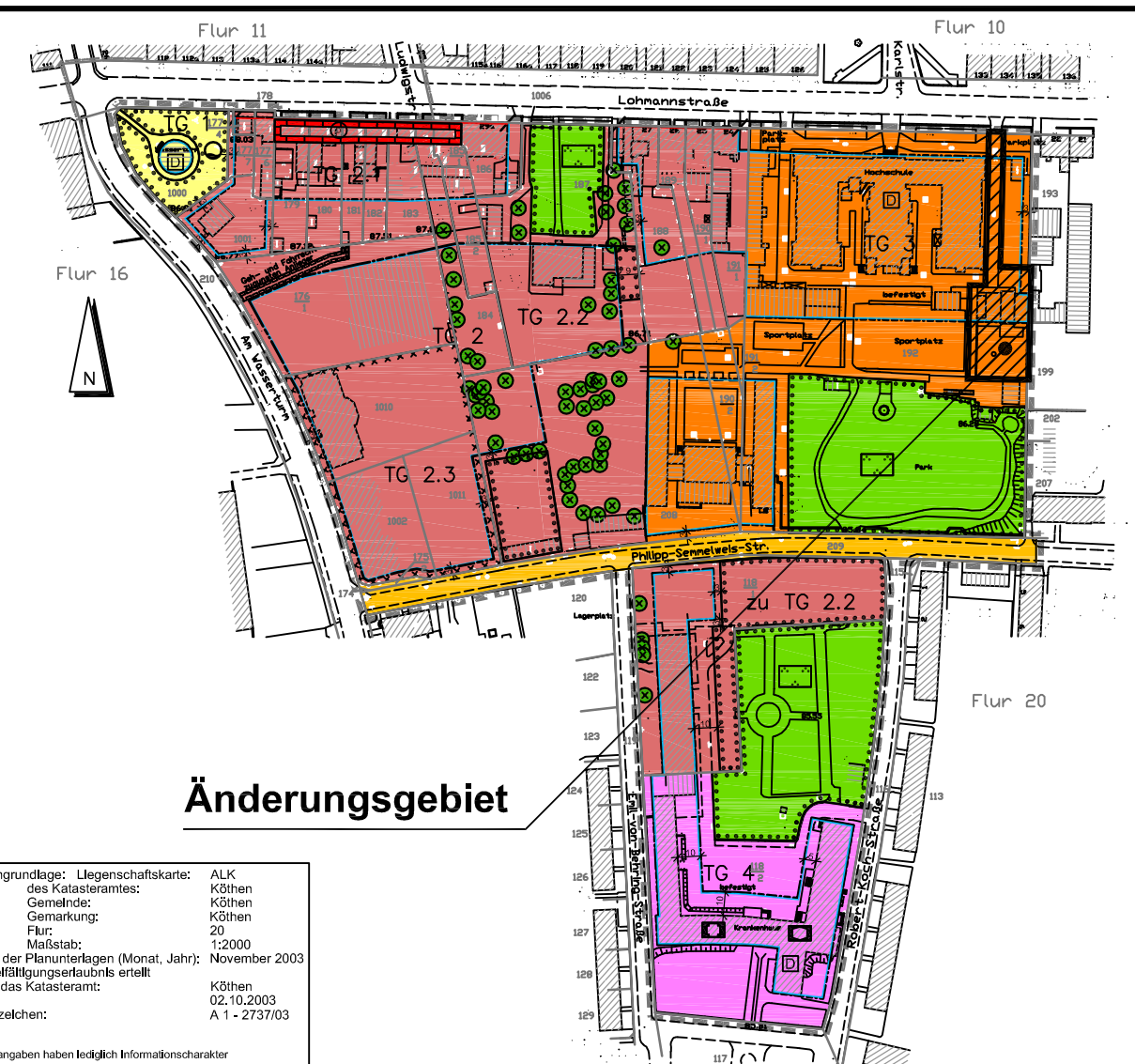
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

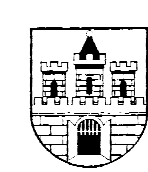
BP Nr. 15 "Am Wasserturm"

Maßstab 1 : 3 000



Änderungsgebiet

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ALK
des Katasteramtes: Köthen
Gemarkung: Köthen
Flur: 20
Maststab: 1:2000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): November 2003
Verfälschungsbescheinigung erteilt durch das Katasteramt: Köthen
am: 02.10.2003
Aktenzeichen: A 1 - 2737/03
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

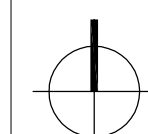


Stadt Köthen (Anhalt)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm"

- SATZUNGS-
EXEMPLAR -

Stand: 11.05.2012
Datei: 120511_3_Änderung
Satzungsexemplar



Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Stadt Köthen (Anhalt)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“

Begründung mit Umweltbericht

Satzungsexemplar

Stand: 11.05.2012

Auftraggeber: **Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen-Anhalt (LIMSA)**
TEAM Süd - Eigentumsmanagement
Willi-Brundert-Straße 4
06132 Halle (Saale)

Auftragnehmer:

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
e-mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Satzungsexemplar
11.05.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	Erfordernis der Planung	5
2.1	Planerfordernis	5
2.2	Ziele der Planung	6
2.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	9
3.1	Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplanung	10
3.3	Landschaftsplanung	11
3.4	Bebauungsplanung	11
3.5	Sonstige Planungen	12
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
4.1	Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Nutzungen und Baubestand	13
4.3	Angrenzende Nutzungen	15
4.4	Immissionssituation	15
4.5	Verkehrliche Erschließung	17
4.6	Ver- und Entsorgung	17
4.7	Denkmalschutz	18
4.8	Altlasten	18
5.	Städtebauliche Zielkonzeption	18
6.	Begründung der Festsetzungen	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
6.5	Immissionsschutz	22
6.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	22
7.	Umweltbericht	23
7.1	Einleitung	23
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	23
7.1.2	Kurzbeschreibung des Plangebietes	23
7.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	24
7.1.3.1	Gesetzliche Planungsvorgaben	24
7.1.3.2	Übergeordnete und sonstige Planungen	26
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
7.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	27
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35

7.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
7.2.4	Anderweitige/alternative Planungsmöglichkeiten	37
7.3	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	38
7.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	38
7.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
8.	Technische Erschließung	39
8.1	Verkehrerschließung	39
8.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	40
8.3	Energieversorgung/Telekommunikation	41
8.4	Abfallbeseitigung	42
9.	Planungsstatistik.....	42
10.	Verfahren	42
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	42
10.2	Beteiligung der Behörden.....	43
10.3	Verfahrensvermerk	43

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)
2. Angrenzende Nutzungen
3. Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, ergänzt um Aktennotiz vom 12.12.2011

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) und zwar im Nordosten dieses Bebauungsplangebietes und schließt im Norden an die Lohmannstraße an.

Im großräumigen stadtstrukturellen Zusammenhang ist das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten zentralen Siedlungsgebietes der Stadt gelegen, südöstlich der Innenstadt. Es tangiert im Norden die Landesstraße 145 (Lohmannstraße), die eine wichtige Verkehrsstraße für den Durchgangsverkehr darstellt.

2. Erfordernis der Planung

2.1 Planerfordernis

Das Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen-Anhalt (LIMSA) beabsichtigt, das Flurstück 1025, Flur 20 der Gemarkung Köthen an einen privaten Eigentümer zu veräußern, der das leer stehende Wohngebäude zu Wohnzwecken nutzen möchte.

Um die stadttechnische und verkehrliche Erschließung sichern zu können, wird eine Teilfläche des Flurstückes 1024, Flur 20, Gemarkung Köthen in den Änderungsbereich einbezogen.

Das Flurstück 1025 mit dem leer stehenden Gebäude lässt sich städtebaulich, funktional und erschließungstechnisch dem angrenzenden Hochschulkomplex zuordnen und diente der Hochschule vormals als Wohnraum für Hochschulangestellte (Professorenwohnung).

Auf Grund der ehemaligen Nutzung als Teil der Hochschule und der bestehenden funktionellen Verflechtungen ist das in Rede stehende Flurstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung steht somit der geplanten Nutzung als private Wohnnutzung, ohne einen Zusammenhang mit dem Betrieb der Hochschule, entgegen.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung des Flurstückes 1025 zu privaten Wohnzwecken, mit einem einhergehenden erhöhten Schutzanspruch der Privatsphäre, kann auf Grund der angrenzenden Sport- und Parkplätze der Hochschule, der Verkehrsbelastungen der Landesstraße sowie der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft zu Nutzungskonflikten führen.

Die zukünftige Verträglichkeit konträrer Nutzungen kann nur innerhalb des Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Hierbei müssen im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange und anhand eines vorliegenden Lärmschutzgutachtens Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans getroffen werden, die

einerseits der geplanten Wohnnutzung, einschließlich eines erhöhten Schutzanspruchs, als auch andererseits der Hochschulnutzung, mit dazu gehörigen Sport- und Verkehrsnutzungen, langfristig gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund hat das LIMS A mit Schreiben vom 16.06.20011 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ gestellt.

2.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des leer stehenden Gebäudes auf dem Flurstück 1025 für private Wohnzwecke geschaffen werden. Mit dieser Nutzungsänderung können langfristig die Nutzung und damit ebenfalls der Erhalt des Gebäudes gesichert werden. Mit der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans sollen die bisherigen Festsetzungen der Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet - Hochschule“ in ein „besonderes Wohngebiet“ geändert werden.

Eine weitere Zielstellung der vorliegenden Planung ist es, für das Änderungsgebiet die verkehrliche und stadttechnische Erschließung über die bestehende Zufahrt der Hochschule an die Lohmannstraße in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts vorzubereiten.

Inhaltlich werden folgende Änderungen vorgenommen

Änderungsgebiet	bisherige Darstellung im B-Plan Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt)	3. Änderung des B-Planes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt)
Flurstück 1025 (1019m ²)	Sonstiges Sondergebiet - Hochschule GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 OK = 15m	Besonderes Wohngebiet GRZ = 0,4 GFZ = - OK = 12m
Flurstück 1024 (Teilbereich Zufahrt 325m ²)	Sonstiges Sondergebiet - Hochschule GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 OK = 15m	Sonstiges Sondergebiet - Hochschule GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 OK = 15m

Bei der Umsetzung der geänderten städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Hierzu sollen die unterschiedlichen Betroffenheiten herausgearbeitet sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Die in besonderer Weise abzuwägenden Belange sind:

- die Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Änderungsgebiet und in der Nachbarschaft unter Einbeziehung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten
- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- die Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der Gestaltung des Ortsbildes
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege
- die Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, der Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird in die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“, am 16.09.2004 vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) als Satzung beschlossen und seit 19.11.2004 rechtskräftig, eingegriffen. Mit Rechtskraft der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ außer Kraft. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Planzeichnung enthalten.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG VOM 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006

- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG) vom 10.12.2010 in der zur Zeit gültigen Fassung (GVBl. LSA 2010 S. 569)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. III 213-1-6).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ, das DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT oder das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 8 BAUGB gelten die Vorschriften des BAUGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt). Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Köthen, befindet sich auf dem Gelände der Hochschule und grenzt in unmittelbarer Nähe an den denkmalgeschützten Hochschulkomplex an der Lohmannstraße 23.



Ausschnitt 1. Änd.BP Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt)

Lage des Änderungsgebietes
innerhalb des rechtskräftigen
Bebauungsplanes
Flurstück 1025 (Wohn-
grundstück) und Flurstück
1024 (Teilfläche - Zufahrt),
Flur 20, Gemarkung Köthen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ALK
des Katasteramtes: Köthen
Gemeinde: Köthen
Gemarkung: Köthen
Flur: 20
Maßstab: 1:2000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): November 2003
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: Köthen
am: 02.10.2003
Aktenzeichen: A 1 - 2737/03

Das Änderungsgebiet umfasst das Flurstück 1025 der Flur 20 der Gemarkung Köthen sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1024 der Flur 20 Gemarkung Köthen. Beide

Flurstücke sind 2009 entstanden. Die Planzeichnung mit Sand vom November 2003 kann diesen Sachverhalt zeitlich bedingt nicht berücksichtigen. Hier ist noch die Flurstücksituation dargestellt, wie sie vor der Bildung der Flurstücke 1024 und 1025 bestand. Die in der Planzeichnung abgebildeten Flurstücke 192 und 199 sind zwischenzeitlich katasterrechtlich untergegangen. In der Begründung ist die Fortführung der Flurstücke eingearbeitet worden.

Das Änderungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,13 ha, wobei das geplante Wohngrundstück (Flurstück 1025) eine Größe von 1.019 qm und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Teilfläche Flurstück 1024) eine Größe von ca. 325 qm hat.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W)** wurde durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 beschlossen, am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 24.12.2006 in Kraft. Der REP A-B-W) trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

Für die ÄF I sind keine Ziele der Raumordnung festgelegt worden.

- Allgemein wird die Stadt Köthen (Anhalt) als Mittelzentrum, als Wissenschaftszentrum/ Bestand, als Standort für Kultur und Denkmalpflege/ Bestand sowie als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe/ Bestand ausgewiesen.
- Das Plangebiet selbst wird als zum Siedlungsraum gehörig dargestellt und der REP A-B-W legt keine Ziele der Raumordnung fest, die sich räumlich auf das Plangebiet beziehen.
- Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Landstraße 145 ist als Straße mit regionaler Bedeutung festgelegt.

Im Rahmen der Stellungnahme zum Verordnungsentwurf zum LEP 2010 wurde eine räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums vorgenommen, die das im Zusammenhang bebaute zentrale Siedlungsgebiet einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieses festgelegten zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Mit der Festsetzung eines Wohngebietes in der Größenordnung von ca. 0,10 ha werden raumordnerische Belange nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt (siehe Anlage 1).

Der Teilbereich mit dem Wohngebäude wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich das geplante besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauGB in diesem Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Ebenfalls soll die geplante Zufahrt von der Lohmannstraße weiterhin als Sondergebiet Hochschule festgesetzt werden, so dass dieser Teilbereich ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Lediglich der Gartenbereich des Wohngebäudes ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und entspricht somit nicht der beabsichtigten Festsetzung eines WB-Gebietes.

Auch wenn die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht parzellenscharf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird nachfolgend begründet, dass diese Abweichung vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BAUGB gedeckt ist.

Gemäß FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR (2008), § 1 Rn. 70.1-3 sind Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan insoweit vom Begriff „entwickeln“ gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz dieser Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Das zulässige Maß für die Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan ergibt sich aus Maßstab, Ausführungsgrad und Aktualität des Flächennutzungsplans sowie aus der Größenordnung der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) zieht in diesem Bereich sehr konkret und nahezu parzellenscharf die Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfs- und der Wohnbaufläche. Warum diese Grenzziehung seinerzeit (der Flächennutzungsplan wurde am 05.20.1995 rechtswirksam) erfolgte, kann nicht nachvollzogen werden und wird im Erläuterungsbericht städtebaulich nicht begründet. Diese Abgrenzung entspricht jedoch nicht den tatsächlich ausgeübten bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen. So lässt sich das besagte Wohngebäude zurzeit noch dem Hochschulkomplex zuordnen und der weiter östlich gelegene Parkplatz steht den Anwohnern zur Verfügung, obwohl dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Des Weiteren wird der südlich angrenzende Park ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und nicht als Grünfläche, wie im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Abweichungen sind im vorliegenden Fall vom Entwicklungsgebot gedeckt und sind der Konkretisierung und parzellenscharfen Übertragung des groben Flächennut-

zungsplanrasters in den konkreteren Maßstab des Bebauungsplanes geschuldet. An dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes, nämlich der Ausweisung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche, wird weiterhin festgehalten. Insgesamt werden lediglich Nutzungsgrenzungen untereinander bzw. gegeneinander verschoben und das in sehr geringem Umfang.

Auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der Tatsache, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes beibehalten wird, kann das festgesetzte besondere Wohngebiet aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden und der Flächennutzungsplan muss nicht im Parallelverfahren geändert werden.

3.3 Landschaftsplanung

Im LANDSCHAFTSPAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), ENTWURF (1997), Karte 9 ‚Entwicklungsplan‘ ist das Planungsgebiet als Wohn- und Sonderbaufläche dargestellt. Außerhalb des Plangebietes entlang der Lohmannstraße ist der Erhalt von Alleen und Baumreihen und südlich der Änderungsfläche ist eine Grünfläche ausgewiesen. Aus diesen Darstellungen des Entwicklungsplanes lassen sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine konkreten Maßnahmen ableiten.

Gemäß dem allgemeinen Leitbild des LANDSCHAFTSPANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT), ENTWURF (1997) sind für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes nachfolgende Erfordernisse zur Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft im Gebiet der Stadt Köthen vorgesehen:

- Prüfung der Entsiegelung und Rekultivierung von Böden auf ungenutzten Flächen
- Sanierung von Altlasten im Boden
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Minimierung der Neuversiegelung
- Erhalt, Sicherung und Erweiterung innerstädtischer Grünflächen
- Sicherung und Aufbau eines Biotopverbundsystems.

3.4 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt). Der Bebauungsplan wurde am 27.05.1999 vom Stadtrat der Stadt Köthen als Satzung beschlossen und am 14.07.1999 rechtskräftig. Das Plangebiet gehört zum Teilgebiet 3 (TG3) des „Sonstigen Sondergebietes (SO) - Hochschule“. Gemäß Teil B - Textliche Festsetzungen ist das Sonstige Sondergebiet wie folgt definiert:

„In dem SO-Gebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BAUNVO nur Nutzungen als Hochschulgebiet im Sinne von Lehr- und Institutsgebäuden, Einrichtungen der Hochschulverwaltung, Studentenwohnheimen, Mensa, Bibliotheksge-

bäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Labore und Wohnungen für Aufsichtspersonen zulässig.“

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als SO-Gebiet - Hochschule wird im Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ das Ziel verfolgt, den Fortbestand der vorhandenen Nutzungen als Hochschulkomplex planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung in diesem Teilbereich ist auf Grund des angrenzenden Gebietes und seiner Nutzung als Hochschulkomplex mit den bestehenden funktionellen Verflechtungen begründet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat z. T. Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Festsetzungen zu Grünflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zum Inhalt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am 19.11.2004 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) ist seit dem 23.09.2011 rechtskräftig. Auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses ist ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BAUNVO festgesetzt.

3.5 Sonstige Planungen

Zum genehmigten Bebauungsplan (Stand: 8. April 1999) wurde ein Grünordnungsplan (Stand: Oktober 1998) erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes sind in den genehmigten Bebauungsplan eingeflossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde der Grad der möglichen Flächenversiegelungen nicht erhöht, so dass im Rahmen der Änderungsverfahren eine Änderung des Grünordnungsplanes nicht vorgenommen wurde.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind in Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt.

Mit der Abgabe des denkmalgeschützten Hauses auf dem Gelände der Lohnmannstraße 23 in das so genannte „Allgemeine Grundvermögen (AGV)“ hat die Hochschule Anhalt die Nutzung am Objekt aufgegeben. Diese wurde solange aufrechterhalten, wie Prof. Böhm darin wohnte. Aus gesundheitlichen Gründen wurde das seit dem Jahr 1968 bestehende Mietverhältnis zum Zecke der Wohnnutzung in beiderseitigem Einvernehmen 2009 beendet. Seitdem steht das Objekt leer und wird nicht mehr benötigt. (Auszug aus der Stellungnahme des LIMSA vom 20.09.2011)

Im Rahmen des Verkaufs der entbehrlichen landeseigenen Liegenschaften ist das LIMS A damit beauftragt, die nicht mehr für Verwaltungszwecke benötigten Objekte zu veräußern. Dies gilt auch für Immobilien des Kultusministeriums des Landes und somit für Gebäude der Hochschule Anhalt. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind die §§ 63 und 64 der Landeshaushaltsordnung (LHO).

Das LIMS A hat für das Flurstück 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen bereits einen Kaufinteressenten, der das Grundstück zu privaten Wohnzwecken nutzen möchte.

4.2 Nutzungen und Baubestand

Das Änderungsgebiet besteht aus den Flurstücken 1024 (teilweise) und 1025 der Flur 20 der Gemarkung Köthen. Auf dem Flurstück 1025 befindet sich ein Gebäude mit dazugehöriger Freifläche, in dem vormals Hochschulpersonal wohnte. Zurzeit ist das Haus leer stehend. Das Gebäude ist eingeschossig, in Klinkerbauweise und hat ein steiles Satteldach. Es hat einen repräsentativen Charakter (villenartig) und steht unter Denkmalschutz.

Des Weiteren gehört eine ca. 5 m breite und ca. 65 m lange versiegelte Zufahrt zum Änderungsgebiet. Diese Zufahrt dient der Erschließung des Hochschulkomplexes von der Lohmannstraße aus.



Blick auf das Änderungsgebiet von der Lohmannstraße aus im Vordergrund ist die Zufahrt und rückwärtig das Wohngebäude zu erkennen



Wohngebäude Nordansicht



Wohngebäude Westansicht



Wohngebäude mit Freifläche
Südansicht

4.3 Angrenzende Nutzungen

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Standortes der Hochschule Anhalt (siehe Anlage 2). Der Hochschulkomplex befindet sich unmittelbar westlich bzw. nordwestlich des Änderungsgebietes. Westlich sind ein Bolzplatz mit Kleinspielfeld, eine Tischtennisplatte sowie ein Volleyballfeld vorhanden. Im Südwesten ist eine parkähnliche Grünfläche gelegen und im hinteren Bereich befindet sich ein Studentenwohnheim. Diese angrenzenden Nutzungen gehören zur Hochschule und werden von Studenten genutzt.

Das Plangebiet wird von drei Parkplätzen umgeben. Nördlich an das Objekt angrenzend befindet sich ein Parkplatz für Studenten (15 Stellplätze), westlich ist ein Parkplatz für Mitarbeiter der Hochschule (15 Stellplätze) und im Südosten ein Anwohnerparkplatz für die benachbarte Wohnanlage (39 Stellplätze).

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen, die gewerblich genutzt werden. Er handelt sich um die Unternehmen HIRA Bedachungs GmbH Köthen, Steffen Rausch Elektro GmbH und den Vertriebservice der Druckluft-Werkzeug-Technik Berlin GmbH.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Lohmannstraße (L 145, eine bedeutende Durchgangsstraße von Köthen (6.437 Fahrzeuge/ 24 h).

4.4 Immissionssituation

Auf Grund der oben beschriebenen Nutzungssituation muss zum einen untersucht werden, ob für das Änderungsgebiet eine dem festgesetzten Gebietstyp „Besonderes Wohngebiet“ angemessene Wohnruhe sichergestellt werden kann. Zum anderen ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Wohnnutzung für die Bestandschutz genießenden angrenzenden Nutzungen zu Konflikten führen kann bzw. ob die Wohnnutzung diese Nutzungen unzumutbar einschränkt.

Zur Klärung der ersten Frage wurde eine SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE NACH TA LÄRM von der Hyder Consulting GmbH Deutschland (Anlage 3) erstellt. Es wurde untersucht und bewertet, mit welchem Beurteilungspegel an dem betreffenden Wohngebäude durch die umliegenden Schallquellen, bestehend aus Verkehrslärm, Parkverkehr und Bolzplatz, zu rechnen ist.

Für die östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Gewerbegebiete wurde im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass keine Schallemissionen durch Maschinen und Bearbeitungs- und Produktionsvorgänge entstehen. Am Standort Lohmannstraße 21 befinden sich nämlich ausschließlich Büroräume, in denen die Betriebsführung, Vertrieb u.ä. stattfindet.

In einer Aktennotiz vom 12.12.2011 wurde die Aufgabenstellung des Gutachtens dahingehend geändert, dass für das Änderungsgebiet von einem besonderen Wohngebiet

(WB) gemäß § 4a BauNVO ausgegangen wird und dass die Nutzungszeiten des Bolzplatzes am Tage möglichst nicht einschränkt werden sollen. Gemäß Stellungnahme der Hochschule Anhalt vom 21.09.2011 wird nämlich gefordert, dass bezüglich der Durchführung des Lehrbetriebes keine Beeinträchtigungen auf Grund der Planänderung entstehen dürfen. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Nutzung der Sport- und Parkplätze durch die Studenten hingewiesen.

Somit wird im Rahmen der Schallimmissionsprognose nun davon ausgegangen, dass der Bolzplatz an 7 Tagen in der Woche von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt wird. Eine Nachnutzung wird ausgeschlossen, weil hierfür die erforderliche Beleuchtung des Platzes nicht vorhanden ist und keine anderen Nutzungsangaben seitens der Stadt oder der Hochschule vorliegen.

In der ACHTZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES- IMMISSIONS- SCHUTZGESETZES (SPORTANLAGENLÄRMSCHUTZVERORDNUNG - 18. BIMSCHV) werden für besondere Wohngebiete keine Immissionsrichtwerte angegeben, so dass für diesen Gebietstyp entsprechend der TA-LÄRM und der DIN 18005 die Immissionswerte für Mischgebiete von

tags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten	55 (dB(A)

einzuhalten sind.

Die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage werden außerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionspunkten eingehalten und um mindestens 3,7 dB(A) unterschritten. Innerhalb der Ruhezeiten werden die Immissionsrichtwerte an einem Immissionspunkt, am IP02, um 5,1 dB(A) überschritten.

Unter der Annahme, dass keine Einschränkungen in den Nutzungszeiten des Bolzplatzes möglich sind, werden aktive und passive Maßnahmen zur Pegelminderung am IP02 vorgeschlagen. Diese Maßnahmen werden als textliche Festsetzung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ übernommen und sind im Kap. 6.5 ‚Immissionsschutz‘ beschrieben.

Von der Festsetzung als besonderes Wohngebiet gehen auf die Bestandsschutz genießenden angrenzenden Nutzungen keine Einschränkungen aus. An ein besonderes Wohngebiet sind nämlich nicht entsprechend hohe Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen verbunden, wie an ein allgemeines oder reines Wohngebiet. Gemäß DIN 18005 TEIL 1 SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU sind bei der Bauleitplanung in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (in diesem Fall besonderes Wohngebiet) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Für Besondere Wohngebiete (WB)

tags		60 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw.	40 dB(A).

(Der niedrigere Wert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Auf Grund des im Vergleich zum allgemeinen und reinen Wohngebiet deutlich höheren Beurteilungspegels am Tage müssen sich die angrenzenden Nutzungen nicht einschränken. Eine Ausnahme bildet hierbei der Bolzplatz. Dieser soll jedoch wie oben beschrieben nicht von seiner Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt werden, sondern durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf dem Wohngrundstück bzw. am Gebäude sichergestellt, dass die Richtwerte auch während der Ruhezeiten eingehalten werden.

Der relativ niedrige Orientierungswert für WB-Gebiete in der Nacht stellt für die angrenzenden Nutzungen ebenfalls keine Einschränkungen dar, weil sowohl in der Hochschule als auch in den Gewerbebetrieben nachts nicht gearbeitet wird bzw. lärmintensive Aktivitäten stattfinden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrt an die Lohmannstraße angebunden und erschlossen. Da diese Zufahrt weiterhin für die Erschließung des Hochschulkomplexes dienen und nicht mit veräußert werden soll, muss diese Zufahrt zugunsten des künftigen Eigentümers des Flurstücks 1025 zivilrechtlich über Grunddienstbarkeit und/ oder öffentlich- rechtlich über eine Erschließungsbaulast gesichert werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasser- und Abwassernetz der Stadt Köthen (Anhalt) angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig im Mischsystem.

Das Gebäude auf dem Flurstück 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen verfügt ebenfalls über einen Erdgas-Hausanschluss in Rechtsträgerschaft der Köthen Energie GmbH, der von der Lohmannstraße versorgt wird.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen über das Flurstück 1024 zu den vorhandenen Versorgungsträgern in der Lohmannstraße. Um diese Erschließung rechtlich zu sichern ist es erforderlich, zugunsten des künftigen Eigentümers des Flurstücks 1025 zivilrechtlich eine Grunddienstbarkeit und/ oder öffentlich- rechtlich eine Erschließungsbaulast zu erlangen. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen festgesetzt.

Das Plangebiet ist ebenfalls elektroseitig versorgt und im Bereich des Vorhabens befinden sich bereits Energieversorgungsanlagen der enviaM. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 m (d.h. 2,0 m zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/

Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen von Bepflanzung, Anschüttungen, Überbauungen (z.B. Längsüberbauungen mit Borden) freizuhalten.

Das Flurstück 1025 ist bereits durch die Telekom Deutschland GmbH versorgt.

4.7 Denkmalschutz

Das Wohngebäude im Änderungsgebiet steht unter Denkmalschutz. Unmittelbar daran angrenzend befindet sich ein weiteres Einzeldenkmal. Es handelt sich um das heutige Hochschulgebäude an der Lohmannstraße 23, das von 1885 – 1887 als Herzoglich-Anhaltinische Landessemnar errichtet wurde.

4.8 Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Amt für Umweltschutz, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren (§§ 2,3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02. April 2002). Bei anfallendem Erdaushub hat der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 i.d. Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I i.d.F. vom 06.11.2003, zu erfolgen.

5. Städtebauliche Zielkonzeption

Ursprünglich war gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ für das Änderungsgebiet ein wesentliches Planungsziel, den Standort der Hochschule durch entsprechende Festsetzungen zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dieses Ziel kollidiert jedoch partiell mit den Interessen des Grundstückseigentümers (Land Sachsen-Anhalt), der das Grundstück mit Gebäude nicht für den Hochschulbetrieb benötigt. Die sich hieraus ergebende Konsequenz ist ein seit 2009 fortdauernder Leerstand des Wohngebäudes, verbunden mit einem zunehmenden Verfall des denkmalgeschützten Objektes. Nach Aussage des LIMSA ist das Land Sachsen-Anhalt finanziell nicht in der Lage, auf Dauer werterhaltende Maßnahmen durchzuführen. Des Weiteren ist es nach Landeshaushaltsordnung vorgesehen, dass das Land nicht mehr benötigte Immobilien veräußern soll.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des leer stehenden Gebäudes auf dem Flurstück 1025 für private Wohnzwecke geschaffen werden. Mit

dieser Nutzungsänderung können langfristig die Nutzung und damit ebenfalls der Erhalt des Gebäudes gesichert werden.

Die Stadt Köthen (Anhalt) sieht in dem Herauslösen des Änderungsgebietes aus dem Hochschulkomplex und dem Verkauf des Grundstücks an eine Privatperson ein gewisses Konfliktpotential. Nach Aussage des LIMSAs sind dem Käufer die Einwände der Stadt bekannt und ihm ist sehr wohl bewusst, dass von den angrenzenden Nutzungen Beeinträchtigungen ausgehen können.

Bei Umsetzung der in der SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE NACH TA LÄRM vorgeschlagenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können die befürchteten Konflikte weitestgehend reduziert werden. In Anbetracht der Alternative mit anhaltendem Leerstand und zunehmendem Verfall des denkmalgeschützten Objektes in innenstadtnaher Lage wird die vorliegende Planänderung als städtebaulich sinnvoll angesehen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund des unter Kap. 1.1 dargelegten Planerfordernisses als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BAUNVO festgesetzt. Auf Grund der langjährigen Wohnnutzung des Objektes und nicht zuletzt auf Grund der z.T. ebenfalls durch den Hochschulbetrieb tangierten, benachbarten Wohnnutzungen wird eine weitere Wohnnutzung an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar angesehen. Auf Grund der vorherrschenden Gemengelage wird von der Festsetzung eines allgemeinen oder reinen Wohngebietes Abstand genommen. Ebenfalls ist der Gebietstyp besonderes Wohngebiet bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzt und fügt sich ebenfalls gut in die östlich angrenzende Nutzungsstruktur ein.

Gemäß § 4a BAUNVO sind besondere Wohngebiete vorwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Wohngebäude; Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbebetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und entwickelt werden soll. Die in § 4a Abs. 3 BauNVO enthaltenen Ausnahmen werden adäquat zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 ausgeschlossen.

Der Ausschluss der in der Festsetzung genannten ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen erfolgt aus Gründen des Emissionsschutzes. Auf Grund der Lage des Plangebietes am inneren Verkehrsring der Stadt ist es bereits schon jetzt höheren Belastungen durch den Verkehr ausgesetzt (Lärmemissionen und Luftbelastungen). Dieser Zustand soll künftig nicht weiter verschlechtert werden, da die o. g. ausgeschlossenen Anlagen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden.

Hinzu kommt, dass zentrale Einrichtungen der Verwaltung einen erhöhten Flächenbedarf besitzen und auf Grund der bereits dichten Überbauung des Gebietes kaum Flächen für eine derartige Nutzung einschließlich der erforderlichen Stellplätze zur Verfügung stehen.

Für den Bereich der Zufahrt bleibt die Festsetzung als Sondergebiet - Hochschule erhalten. Diese Teilfläche wird in den Änderungsbereich einbezogen, um in diesem Bereich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche festzusetzen und somit die Erschließung des Flurstücks 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen sicherzustellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) als Höchstmaß und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Ziel für das Maß der baulichen Nutzung ist es, unter Berücksichtigung des Bestandes die vorhandenen Flächen effektiv zu nutzen, gleichzeitig aber auch wertvolle vorhandene Grünbereiche zu sichern.

Als Maß der baulichen Nutzung wird 0,4 festgesetzt. Das gemäß § 17 BAUNVO als Höchstmaß für besondere Wohngebiete von 0,6 wird somit deutlich unterschritten. Dieser Wert berücksichtigt die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche und lässt gleichzeitig ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die GRZ nicht durch die Grundfläche von der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden darf, wird eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücksflächen gewährleistet und gleichzeitig die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Geschoss als Höchstmaß festgesetzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist grundsätzlich möglich und ist bei entsprechender Bauweise mit dem Denkmalwert des Gebäudes vereinbar. Dem Ausbau werden jedoch aus gestalterischen Gründen Grenzen gesetzt, und zwar dahingehend, dass der Gesamteindruck eines eingeschossigen Gebäudes mit Satteldach gewahrt bleibt. Bei einem Ausbau als Vollgeschoss wäre dieser Eindruck durch zusätzliche Aus- und Aufbauten jedoch nicht mehr gegeben.

Die Festsetzung einer GFZ ist bei einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss nicht erforderlich, da die Geschossfläche nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Parallel zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt eine Festsetzung zur Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß. Für das Änderungsgebiet wird die maximale Oberkante auf 12,0 m begrenzt. Diese Höhe resultiert aus dem derzeitigen Bestand.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass zwar die Anzahl der Geschosse definiert ist, die Geschosshöhen jedoch stark differenzieren können, wodurch Gebäudehöhen möglich wären, die nicht akzeptabel sind.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt maßgebend. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Dies ist bei der vorhandenen Dachform Satteldach der First.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet. Negative Auswirkungen dieses Verzichts sind nicht zu erwarten, da das städtebaulich wertvolle Wohngebäude unter Denkmalschutz steht.

Die festgesetzten Baugrenzen geben die im Ursprungsplan festgesetzten Grenzen wieder und orientieren sich am Gebäudebestand. Auch hier soll die vorhandene städtebauliche Situation mit dem unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude erhalten bleiben.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird eine Festsetzung dahingehend getroffen, dass im Plangebiet auf Grund § 23 Abs. 5 BAUNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAUNVO (mit näher bezeichneten Ausnahmen) nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass alle baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAUNVO, die auf Grund ihrer Abmessungen für den Straßenraum bedeutsam sein könnten, deutlich hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Damit soll die städtebaulich prägende Situation gewahrt bleiben.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Zufahrt an die Lohmannstraße angebunden und erschlossen. Da diese Zufahrt weiterhin für die Erschließung des Hochschulkomplexes dient und nicht mit veräußert werden soll, muss diese Zufahrt zugunsten des künftigen Eigentümer des Flurstücks 1025 zivilrechtlich über Grunddienstbarkeit und/ oder öffentlich- rechtlich über eine Erschließungsbaulast gesichert werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen ebenfalls über das Flurstück 1024 zu den vorhandenen Versorgungsträgern in der Lohmannstraße. Diese Erschließung ist ebenfalls rechtlich zu sichern.

Im Bebauungsplan wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen festgesetzt.

6.5 Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt IP02 auch innerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten werden, werden entsprechend der Aktennotiz zur Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (vgl. Anlage 3) folgende aktive und passive Maßnahmen festgesetzt.

Zwischen dem Bolzplatz und dem Wohngebäude ist eine 3,20 m hohe Schallschutzmauer zu errichten und so eine Minderung des Beurteilungspegels im Erdgeschoss von 5,2 dB(A) zu erzielen.

Auf Grund des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60,1 dB(A) ist für Aufenthaltsräume ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) der gesamten Außenfläche eines Raumes erforderlich und entsprechend nachzuweisen.

Damit sind in betroffenen Aufenthaltsräumen mit Außenbauflächen an der Westfassade Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 35$ dB(A) (SSK 3) einzubauen.

Des Weiteren wird laut Schallimmissionsprognose empfohlen, keine Aufenthaltsräume zum Bolzplatz hin in Richtung Westen anzuordnen.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal ist in der Planzeichnung als Einzeldenkmal gekennzeichnet.

Bei geplanten Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt archäologische Denkmale entdeckt oder angeschnitten werden. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes LSA sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist zu ermöglichen.

Für bekannte oder vermutete archäologische Bodenfunde besteht gemäß § 14 (2) DENKMSCHG LSA eine Genehmigungspflicht. Bei Erdbewegungen auf Grund beabsichtigter Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Zustimmung einzuholen. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege mitzuteilen.

Bei Hinweisen auf altlastverdächtige Flächen ist entsprechend § 2 (3) ff BBODSCHG das Amt für Umweltschutz Köthen in Kenntnis zu setzen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) ist seit dem 19.11.2004 rechtskräftig.

Das Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen-Anhalt (LIMSA) beabsichtigt das Grundstück Flurstück 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen zum Zweck der zukünftig ausschließlich privaten Wohnnutzung zu verkaufen.

Ziel der Planung ist einerseits, planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes zu schaffen und andererseits die Bau- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 1025, der Flur 20 zu sichern. Mit der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans soll die bisherigen Festsetzungen der Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet - Hochschule“ in ein „Besonderes Wohngebiet“ geändert werden.

Ein weiteres Ziel der Planung der 3. Änderung des bezeichneten Bebauungsplanes besteht darin, die Erschließung des Plangebietes über die bestehende Zufahrt der Hochschule von der Lohmannstraße auch weiterhin zu gewährleisten und für diesen Teilbereich des Flurstücks 1024 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern.

Die Nutzungsänderung des Grundstücks zu privaten Wohnzwecken mit einem einhergehenden und erhöhten Schutzanspruch der Privatsphäre, kann bei unveränderter Planung in einem Gebiet mit Sondergebietscharakteristik, mit angrenzenden Sport- und Parkplätzen der Hochschule, zu möglichen Nutzungskonflikten führen.

Die zukünftige Verträglichkeit konträrer Nutzungen kann nur innerhalb des Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Hierbei müssen im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange und anhand eines vorliegenden Lärmschutzgutachtens Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans getroffen werden, die einerseits der geplanten Wohnnutzung, einschließlich eines erhöhten Schutzanspruchs, als auch andererseits der Hochschulnutzung, mit dazu gehörigen Sport- und Verkehrsnutzungen langfristig gerecht werden.

7.1.2 Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Teilgebiet 3 (TG3) des „Sonstiges Sondergebiet- Hochschule“ (SO) innerhalb der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt). Es liegt südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Köthen (Anhalt), befindet sich auf dem Gelände der Hochschule und grenzt in unmittelbarer Nähe an den denkmalgeschützten Hochschulkomplex an der Lohmannstraße.

Zum Änderungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1.300 qm zählt einerseits das Flurstück 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen mit einem denkmalgeschützten Gebäude der Hochschule und andererseits ein Teilbereich des Flurstücks 1024, der gleichen Flur

der Gemarkung Köthen (Anhalt), über das die derzeitige Zufahrt von der Lohmannstraße aus erfolgt.



Grundstückszufahrt über das Flurstück 1024 im Vordergrund

Blick zum denkmalgeschützten Gebäude auf dem Flurstück 1025 im Hintergrund

7.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

7.1.3.1 Gesetzliche Planungsvorgaben

Baugesetzbuch

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes müssen die nachfolgend in Gesetzen formulierten Ziele Berücksichtigung finden:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild **baukulturell** zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB);

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB);
- die Belange der Wirtschaft § 1 Abs.6 Nr. 8 a) BauGB) sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr. 8 c) BAUGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen ((§ 1 Abs. 7 BAUGB).

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a BAUGB).

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tiere- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNATSCHG).

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

7.1.3.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt (siehe Anlage 1).

Der Teilbereich mit dem Wohngebäude wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich das geplante besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauGB in diesem Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Ebenfalls soll die geplante Zufahrt von der Lohmannstraße weiterhin als Sondergebiet Hochschule festgesetzt werden, so dass dieser Teilbereich ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Lediglich der Gartenbereich des Wohngebäudes ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und entspricht somit nicht der beabsichtigten Festsetzung eines WB-Gebietes.

An dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes, nämlich der Ausweisung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche, wird weiterhin festgehalten. Insgesamt werden lediglich Nutzungsgrenzungen untereinander bzw. gegeneinander verschoben und das in sehr geringem Maß.

Auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der Tatsache, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes beibehalten wird, kann das festgesetzte besondere Wohngebiet aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden und der Flächennutzungsplan muss nicht im Parallelverfahren geändert werden.

Bebauungsplan:

In der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) zählt das Änderungsgebiet zum Hochschulkomplex (TG3) innerhalb des dargestellten und festgesetzten Sondergebietes (SO). Entsprechend BAUNVO sind Hochschulen sonstigen Sondergebieten zuzuordnen, weshalb für das Änderungsgebiet die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 11 (2) BAUNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Hochschule festgesetzt sind. Für das betroffene Änderungsgebiet auf den Flurstücken 1024 und 1025 gelten derzeit die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf insgesamt 4 beschränkt und die Oberkante baulicher Anlagen liegt bei dem Höchstmaß von 15m.

Die 3. Änderung des bezeichneten Bebauungsplanes sieht eine Nutzungsänderung auf dem Flurstück 1025 von der bisherigen Sondergebietsfläche zu einem „Besonderen Wohngebiet“ gemäß §4a BAUNVO vor, wodurch sich im Hinblick auf die Umwelt keine negativen Auswirkungen ergeben.

Inhaltlich werden folgende Änderungen vorgenommen

Änderungsgebiet	bisherige Darstellung im B-Plan Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt)	3. Änderung des B-Planes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt)
Flurstück 1025 (1019m ²)	Sonstiges Sondergebiet - Hochschule GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 OK = 15m	Besonderes Wohngebiet GRZ = 0,4 GFZ = - OK = 12m
Flurstück 1024 (Teilbereich Zufahrt 325m ²)	Sonstiges Sondergebiet – Hochschule GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 OK = 15m	Sonstiges Sondergebiet – Hochschule GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 OK = 15m

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Entsprechend vorliegendem Landschaftsplan der Stadt Köthen, Entwurf (1997) zählt das Planungsgebiet zur Landschaftseinheit 'Köthener Ackerland'.

Die Stadt Köthen (Anhalt) befindet sich im zentralen Bereich dieser Landschaftseinheit, welche im Norden vom „Magdeburg-Wittenberger Elbtal und untere Mulde“, im Osten von der „Mosigkauer Heide“ sowie im Süden und Westen von der „Fuhneniederung“ begrenzt wird.

Die Einheit des Köthener Ackerlandes ist als einheitliche und vorwiegend ebene Abtragsfläche mit vereinzelt Erhebungen zu charakterisieren,

Nutzungsbezogene Merkmale dieser Landschaftseinheit sind eine Armut an Strukturelementen und eine großflächige intensive ackerbauliche Bodennutzung.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) liegt im südöstlichen Stadtbereich von Köthen. In naher Umgebung, südlich und nördlich der Phillip-Semmelweis-Straße befinden sich innerörtliche Grünzüge, die durch die Planung nicht berührt werden und in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen wird in der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten „Mitteldeutsches Schwarzerdegebiet“ der Köthener Ebene zugeordnet.

Die Bodenbildungen dieses Landschaftsbereiches sind durch Löß-Schwarzerden gekennzeichnet, die im Südwesten des Köthener Ackerlandes vorherrschen und übergehen in Löß-Griserden und Löß-Parabraunerden sowie Decklöß - Griserde zu Sandlößdecken mit Salm- bzw. Decksalm-Fahlerden.

Das Planungsgebiet innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Köthen ist durch überwiegende Bautätigkeit und anthropogener Nutzung geprägt, so dass die Böden in diesem Bereich gegenüber denen der umgebenden Landschaft wesentlich stärker in ihrer Natürlichkeit beeinträchtigt sind.

Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Biotisches Ertragspotential (das Vermögen des Bodens, nachhaltig Biomasse zu erzeugen), hier die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung in Form von Ackerzahlen
- Mechanische Widerstandsfähigkeit des Bodens (Bodenerosionsgefährdung gegenüber Wind und Wasser)
- Speicher- und Pufferkapazität des Bodens
- Zustand (Berücksichtigung von Vorbelastungen wie z. B. Bodenverdichtungen, Schadstoffanreicherung, mechanische Veränderungen des gewachsenen Bodens).

Die geplante 3. Änderung des bezeichneten Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Änderung der Art und insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung hat, wie nachfolgend erläutert, auch Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Für das zukünftig als „Besonderes Wohngebiet“ dargestellte Grundstück wird die GRZ verringert und von ursprünglich 0,8 auf 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung hat positive Auswirkungen auf die Speicher- und Pufferkapazität des Bodens, da der Gesamtversiegelungsgrad der Fläche um insgesamt 50% reduziert wird. Im Vergleich zur vorherigen Festsetzung erhöht sich beispielsweise das biotische Ertragspotential und es steht auf der Gesamtfläche zukünftig mehr Boden für die Besiedlung von Flora und Fauna zur Verfügung.

Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Klassifizierte Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden von diesem auch nicht tangiert.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich beträgt ca. 10 m, wobei sich im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes der Abstand von Süden nach Norden insgesamt bis auf 2 m verringert. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Zieste.

Bewertung

Bewertungskriterien bilden hierbei vor allem die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserempfindlichkeit, letztere bestimmt durch die Grundwassergefährdung und eventuelle Belastungen des Grundwassers.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist standörtlich sehr unterschiedlich und hängt von der Art und Mächtigkeit der Überdeckung des Grundwasserleiters ab. Der saalekaltzeitliche Geschiebemergel unter der Lößauflage bedingt einen relativ hohen Schutzgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Grundwassergefährdung ist damit als mittel bis gering einzustufen.

Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bedingt durch die geringe jährliche Niederschlagssumme, das hohe Wasserspeichervermögen des Bodens und die hohe nutzungsbedingte Evapotranspirationsleistung ist die Grundwasserneubildungsrate äußerst gering.

Die veränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Verringerung der GRZ auf 0,4 mit einhergehender Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades um insgesamt 50% wirkt sich im Vergleich zur bisherigen Festsetzung von 0,8 auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Die Reduzierung einer möglichen Bebauung bzw. Vollversiegelung führt dazu, dass ein höherer Anteil gewachsener Bodenfläche für den natürlichen Wasserabfluss und somit für die Grundwasserneubildungsrate zur Verfügung steht. Auf der anderen Seite verringert sich die Grundwassergefährdung durch mögliche beeinträchtigte Oberflächenwässer auf versiegelten Flächen.

Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird dem östlichen Rand des herzynischen Trockengebietes im Klimaraum des ostdeutschen Binnenlandklimas zugeordnet.

Der subkontinentale Klimacharakter ist von einer geringen jährlichen Niederschlagsmenge und von einem ausgesprochenen Sommermaximum der Niederschläge (hoher Anteil konvektiver Starkniederschläge in Form von Schauern und Gewittern) geprägt. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Köthen, Entwurf (1997) liegt die mittlere jährliche Niederschlagshöhe unter 500 mm. Die Region zählt damit zu den trockensten Landschaften Mitteleuropas.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 8,5 °Celsius. Das Mittel des kältesten Monats Januar schwankt um den Gefrierpunkt, die mittlere Lufttemperatur im wärmsten Monat Juli beträgt ca. 18 °Celsius.

Bewertung

Der Landkreis Köthen (Anhalt) gehört zur Industrieregion des Landes Sachsen-Anhalt und ist hinsichtlich industrieller Immissionen aus den benachbarten Industrieregionen um Bernburg und Bitterfeld - Wolfen allgemein vorbelastet.

Die geplante Nutzungsänderung des Geltungsbereiches, die innerhalb der bestehenden Bebauung der Stadt Köthen (Anhalt) erfolgt, spielt im Hinblick auf die allgemeine Frisch- und Kaltluftentstehung der Stadt eine eher untergeordnete Rolle.

Die durch die Planung vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) können sich jedoch, wenn auch nur geringfügig, positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen im unmittelbaren Plangebiet auswirken.

Durch die Art und Weise der Bebauung, deren Dichte und Versiegelungsgrad wird der Strahlungs- und Wärmehaushalt innerhalb eines Ballungsgebietes beeinflusst. Je größer der Versiegelungsgrad, desto größer die bodennahe Erwärmung. Auf natürlicher Bodenfläche kann sich durch die bestehende Vegetation und deren Verdunstungsleistung die Luft wieder schneller abkühlen.

Auf Grund der Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) im geplanten „Besonderen Wohngebiet“ auf 0,4 stehen im Plangebiet 50% mehr Bodenfläche für die Vegetation und somit zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen zur Verfügung.

Des Weiteren wird durch die geplante Änderung die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe reduziert. Diese ist mit maximal 15m und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt. Nach vorgenommener Nutzungsänderung wird die GFZ für das geplante „Besondere Wohngebiet“ auf 1,0 reduziert und die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12m beschränkt. Da die lufthygienische Situation innerhalb eines Ballungsraumes auch von der Höhe der Bebauung abhängt, kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Festsetzung einer verringerten Bauhöhe im Vergleich zur vorherigen Festsetzung auch geringfügig verbesserte Auswirkungen auf die Luftzirkulation ergeben.

Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt das natürliche Vegetationsinventar, diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich unter den heutigen Klima- und Bodenbedingungen auf Grund des derzeitigen regionalen Wildpflanzenbestandes einstellen würde, wenn jede direkte Einflussnahme des Menschen auf die Pflanzendecke unterbliebe.

Gemäß Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt würde sich im Plangebiet ohne menschlichen Einfluss ein Typischer und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald ausbilden. Dabei handelt es sich um einen mehrschichtigen lichten Laubmischwald mit gut wüchsigen Bäumen, einer artenreichen, gut entwickelten und gräserreichen Strauchschicht. Die Aspektfolge dieses Waldtyps ist ausgeprägt mit deutlichem Frühjahrsaspekt. Bestimmende Baumarten sind Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Bestand

Zum Änderungsgebiet auf Flurstück 1025 gehört neben dem denkmalgeschützten Gebäude eine Freifläche, die augenscheinlich gartenähnlichen Charakter aufweist, teilweise durch Mauerreste eingefriedet ist und in südlicher Richtung an das Gebäude anschließt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotop. Auf Grund der geringen Flächengröße liegen zum Plangebiet bislang keine detaillierten Untersuchungen zur Flora und Fauna vor.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensräume erfolgt anhand folgender Bewertungskriterien:

- Natürlichkeit der Vegetation
- Regenerationsvermögen und Ersetzbarkeit
- Arten- und Strukturvielfalt (Diversität)
- Seltenheit/ Gefährdung von Arten und Biotopen
- Biotopgröße
- Biotopverbund bzw. Isolationsgrad.

Auf Grund der geringen Flächengröße, innerhalb der unmittelbaren Ortslage von Köthen (Anhalt) und auf Grund der überwiegend anthropogenen Nutzung auf teilbebaute Fläche, ist der allgemeine Grad der Natürlichkeit der Vegetation als gering einzuschätzen. Die vorhandene Freifläche besteht überwiegend aus Wiese mit nur vereinzelt Sträuchern und gleicht in ihrer Struktur einer Fläche mit Gartennutzung. Auf Grund dieser gegebenen Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass seltene bzw. gefährdete Arten an Flora und Fauna nicht vorhanden sind.

Die geplante Nutzungsänderung der bisherigen Sondergebietsfläche in ein „Besonderes Wohngebiet“ und die einhergehenden Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) haben auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotop.

Die bereits bei den vorherigen Schutzgütern erläuterten Änderungen, hier insbesondere die Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4 führt im Vergleich zur vorherigen Festsetzung zur Verringerung der möglichen Bebauung um 50%. Dieser Flächenanteil stünde demnach zukünftig als unversiegelte Bodenfläche für eine mögliche Bepflanzung bzw. für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren zur Verfügung und hat infolgedessen positive Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Änderungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Ortslage der Stadt Köthen (Anhalt) und ist entsprechend Landschaftsplan der Stadt Köthen, Entwurf (1997) der naturräumlichen Einheit „Köthener Ackerland“ zuzuordnen. Charakteristisch für diesen Landschaftsbereich sind großflächige Ebenen mit nur wenigen und vereinzelt Erhebungen, die kaum eine Höhe von über 100m aufweisen. Landschaftselemente wie Gehölze, Fließ- oder Stillgewässer sind äußerst selten. Die Ortslagen, insbesondere die visuell wahrnehmbaren Ortsrandstrukturen, sind die dominanten landschaftsbildprägenden Elemente.

Das „Köthener Ackerland“ zählt zum „Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet“ und wird im Norden durch das Elbtal und die untere Mulde begrenzt. Die östliche Grenze bildet die Mosigkauer Heide, die südliche Grenze bildet die Fuhneniederung und im Westen grenzt das nordöstliche Harzvorland an.

Bewertung

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt nach den Kriterien

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe und
- (landschaftsgebundene) Erholungseignung.

Auf Grund der geringen Flächengröße innerhalb der unmittelbaren Ortslage von Köthen (Anhalt) und auf Grund der überwiegend anthropogenen Nutzung auf teilbebauter und insgesamt strukturarmer Fläche, mit einem geringem Maß an Eigenart, Naturnähe und Erholungseignung, ist die Wertigkeit dieses Schutzgut als insgesamt gering einzuschätzen.

Dennoch ergibt sich für die geplante Fläche mit der zukünftigen Nutzung als „Besonderes Wohngebiet“ insbesondere auf Grund der Änderung zum Maß der baulichen Nutzung eine geringfügige Aufwertung für dieses Schutzgut.

Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist für die Sondergebietsfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasser-

turm“ der Stadt Köthen (Anhalt) eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt und die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über erschlossener Straße darf 15m nicht überschreiten. Mit der geplanten Änderung werden insbesondere die Kennziffern des Maßes der baulichen Nutzung deutlich reduziert (GRZ 0,4, OK 12m).

Die Änderungen haben insbesondere Auswirkungen auf das Ortsbild. Eine wesentliche Aufwertung erfährt das Plangebiet durch die Wiedernutzung des leer stehenden und dem möglichen Verfall preisgegebenen Gebäudes. Die veränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung führen dazu, dass nach Umsetzung der Planung 50% mehr Fläche für natur- und erholungsfördernde Maßnahmen zur Verfügung steht.

Schutzgut Mensch

Vorbemerkung:

Das Schutzgut "Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BIm-SchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen
- der Schutz vor Gefahren, die von Bodenverunreinigungen ausgehen
- die zu erwartenden klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsgebietes oder seiner Wirkungsbereiche.

Bestand

Immissionssituation:

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist insbesondere die Lärmbelastung im Geltungsbereich zu untersuchen. Die Nutzungsänderung des Grundstücks vom derzeit bestehenden „Sonstigen Sondergebiet-Hochschule“ in ein „Besonderes Wohngebiet“ kann auf Grund des zukünftig bestehenden und erhöhten Schutzanspruchs der Privatsphäre zu Nutzungskonflikten führen.

Mit dem bestehenden und unmittelbar angrenzenden Hochschulbetrieb ist ein höheres Maß an Emissionen und Immissionen für die zukünftige Wohnbebauung verbunden. Insbesondere die für das „Sonstige Sondergebiet-Hochschule“ typischen und alltägli-

chen Lärmbelastungen durch Sport- und Verkehrsnutzungen können negative Beeinträchtigung hervorrufen und sich somit nachteilig auf dieses Schutzgut auswirken.

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnnutzung wurde eine Schallimmissionsprognose für das Änderungsgebiet in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde von der Fa. HYDER CONSULTING GMBH DEUTSCHLAND im Oktober dieses Jahres angefertigt.

Mit diesem Gutachten wurden einerseits alle möglichen Schallquellen in der Umgebung des zukünftigen Wohnhauses ermittelt und beurteilt. Es erfolgte insbesondere eine Prüfung der Nutzungsintensität des angrenzenden Sportplatzes, um anhand vorgeschriebener Immissionsrichtwerte für das „Besondere Wohngebiet“ aktive und passive Schallschutzmaßnahmen herauszuarbeiten und diese innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) festlegen und später umsetzen zu können.

Bodenverunreinigungen/ Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich und der unmittelbaren Nachbarschaft nicht bekannt.

Klimatische Belastungen:

Klimatische Belastungen spielen auf Grund der geringen Flächengröße eine eher untergeordnete Rolle

Erholungseignung:

Auf Grund der Lage des Änderungsgebietes innerhalb des bestehenden „Sonstiges Sondergebiet-Hochschule“ ist die Erholungseignung als gering einzustufen.

Bewertung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) hat negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da auf Grund benachbarter Sondergebiets- und Wohngebietsnutzungen unterschiedliche Ansprüche bzw. Anforderungen an die unterschiedlichen Gebietstypen bestehen, was langfristig zu Nutzungskonflikten führen könnte. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Immissionssituation zu. Hierzu müssen Festsetzungen innerhalb der Planungsänderung des bezeichneten Bebauungsplanes erfolgen, um sowohl den privaten als auch öffentlichen Nutzungen gerecht zu werden.

Auf der Grundlage des Immissionsgutachtens kann davon ausgegangen werden, dass nach Umsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen keine Konflikte auftreten bzw. die Lärmimmissionen das vorgegebene Maß der Zumutbarkeit nicht überschreiten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Gebäude auf dem Flurstück 1025 steht unter Denkmalschutz und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes befindet sich der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Hochschulkomplex.

Bewertung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) wird das Änderungsgebiet zukünftig als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt. Durch diese Änderung kann langfristig sichergestellt werden, dass das denkmalgeschützte Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt wird und dauerhaft erhalten bleibt.

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zur wesentlichen Aufwertung denkmalgeschützter Bausubstanz, da sich der Freiflächenanteil um 50% gegenüber dem derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erhöht.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Bewertung der Umweltsituation ist nicht der momentane Zustand des Änderungsgebietes maßgebend, sondern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt). Diese weichen von den Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ab. Für den Geltungsbereich auf dem Flurstück 1025 verringern sich mit dieser Änderung zum „Besonderes Wohngebiet“ die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,4 und die Oberkante der baulichen Anlagen über erschlossenem Straßenbereich von 15m auf 12m. Diese Planänderungen haben zur Folge, dass sich der Anteil unversiegelter Fläche auf dem Grundstück erhöht, weil der Grad der möglichen Bebauung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan um 50% reduziert wird.

Diese Veränderungen wirken sich positiv und wertsteigernd auf den allgemeinen Umweltzustand aus.

Die Sicherung eines „Besonderen Wohngebietes“ innerhalb des bestehenden „Sonstigen Sondergebietes-Hochschule“ führt insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Lärmbelastungen zur negativen Beeinträchtigung der zukünftigen Anwohner, da innerhalb der Wohngebietenutzung sensiblere Schutzanforderungen der Privatsphäre bestehen. Bei Umsetzung der Planänderung sind demnach entsprechende Festsetzungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) erforderlich, um sowohl der Nutzung des Hochschulbetriebes mit begleitenden Sport- und Verkehrsnutzungen, als auch der angrenzenden und sensibleren Wohnnutzung langfristig gerecht zu werden.

Mit der Durchführung der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer und ist einschließlich seiner Grundstücksfläche zur Wohnnutzung geeignet.

Die veränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zu einer positiven Flächenbilanz für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und der Kultur- und Sachgüter. Auf Grund der für die Schutzgüter allgemein positiven Flächenbilanz sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Grundstück ungenutzter Bestandteil des bestehenden „Sonstigen Sondergebiet-Hochschule“, mit den bisherigen und bereits beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und mit wertmindernden Bedingungen für die betreffenden Schutzgüter. Da die Hochschule das Gebäude nicht nutzt, würde der weitere Leerstand langfristig zum Verfall bestehender und denkmalgeschützter Bausubstanz führen. Selbst für den Fall, dass das Plangebiet wider Erwarten doch durch die Hochschule genutzt werden würde, wäre diese Nutzung bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung deutlich intensiver als die beabsichtigte Nutzung.

Die Bebauungsplanänderung hat insgesamt für die Umwelt positive Auswirkungen. Um den bestehenden negativen Auswirkungen des zukünftigen Wohngebietes entgegenzuwirken, sind entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im bestehenden Bebauungsplan festzuschreiben.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BAUGB regelt die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden mit den geänderten Festsetzungen für ein „Besonderes Wohngebiet“ erstmalig keine Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a BNATSCHG in Verbindung mit § 1 a BauGB erfüllen.

Mit der Änderung der Art der Nutzung, wie sie bereits beschrieben wurde, ist nicht automatisch ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Im vorliegenden Fall ergibt

sich insbesondere durch die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Aufwertung der Fläche, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt.

Für das ursprünglich festgesetzte „Sonstige Sondergebiet-Hochschule“ ist eine maximale GRZ von 0,8 vorgesehen und für das nun festgesetzte „Besondere Wohngebiet“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wodurch der Anteil der möglichen Bebauung um 50% verringert wird und dieser Anteil gleichermaßen für Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. In Folge dessen sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) stellt an sich eine Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt dar, weil sich die Gesamtsituation des Geltungsbereiches durch die geplante Wohnnutzung nicht verändert, jedoch mit den veränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes allgemein positive Auswirkungen auf die Natur und Landschaft vorgenommen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das zukünftige „Besondere Wohngebiet“ bestehen insbesondere durch Lärmimmissionen des benachbarten Sportplatzes. Die Ergebnisse der vorliegenden Schallschutzprognose sind im Kap. 6.5 'Immissionsschutz' ausführlich beschrieben. Daraus abgeleitete Maßnahmen werden im bestehenden Bebauungsplan festgeschrieben und sie können bei Umsetzung dazu beitragen, die vorgeschriebenen Immissionsschutzwerte einzuhalten und die negativen Beeinträchtigungen zu minimieren.

7.2.4 Anderweitige/alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planänderung resultiert aus dem vorhandenen Begehren des Liegenschafts- und Immobilienmanagements Sachsen-Anhalt (LIMSA), das beabsichtigt das Grundstück Flurstück 1025, Flur 20, zum Zweck der zukünftig ausschließlichen privaten Wohnnutzung zu verkaufen.

Das Grundstück auf dem Gelände der Hochschule ist teilbebaut. Das vorhandene Gebäude diente der Hochschule vormals als Wohnhaus für das Hochschulpersonal.

Auf Grund der seit längerer Zeit ausbleibenden Nutzung des Grundstücks und des weiter bestehenden Leerstandes, werden der Verkauf und die geplante Nutzungsänderung als Wohngrundstück angestrebt. Der bestehende Bedarf an Wohnnutzung auf diesem Grundstück ist gegeben und auf Grund des Gebäudebestands auch möglich.

Die Planänderung wirkt sich positiv auf den Gebäudebestand aus und verhindert den Verfall nicht genutzter Bausubstanz, die darüber hinaus unter Denkmalschutz steht.

Für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) gibt es zurzeit keine anderweitige bzw. alternative Planungsmöglichkeit, bei der sich durch die Nutzungsänderung keine Verschlechterung des Umwelt-

zustandes ergibt. Des Weiteren wird mit der Umsetzung der Planung dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

7.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden erstmalig keine Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a BNATSchG in Verbindung mit § 1a BAUGB erfüllen.

Die Umweltprüfung wurde ohne Flächenbilanzierung durchgeführt, da sich mit der vorliegenden Änderung positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben und kein zusätzlicher neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wurde.

Wesentlicher Bestandteil für die Durchführung der Umweltprüfung sind vorhandene Unterlagen und Planungen, hier insbesondere die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt).

Die vorgenommenen Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

7.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich negative Auswirkungen für die Anwohner der zukünftigen Wohnnutzung auf Grund bestehender Lärmbelastungen des angrenzenden Hochschulbetriebes, mit einhergehenden und sondergebietstypischen Sport- und Verkehrsnutzungen.

Zur Vereinbarkeit privater und öffentlicher Nutzungen sind innerhalb dieser Bebauungsplanänderung Festsetzungen innerhalb des bezeichneten Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen und Nutzungskonflikte muss die Umsetzung der Festsetzungen entsprechend überwacht bzw. überprüft werden.

Nach Ablauf von zwei Jahren nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 4 c BAUGB eine Überwachung der Auswirkungen der Planung (sog. ‚Monitoring‘) durchgeführt. Dazu werden die eventuell inzwischen nach § 4 Abs. 3 BAUGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Unabhängig davon werden die zuständigen Fachbehörden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Grundlage der Abfrage ist der Umweltbericht. Die Stellungnahmen werden ausgewertet und falls sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ergeben, werden entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans soll die bisherige Festsetzung der Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet - Hochschule“ in ein „Besonderes Wohngebiet“ geändert und die Erschließung des Plangebietes über die bestehende Zufahrt von der Lohmannstraße gesichert werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden mit den geänderten Festsetzungen für ein „Besonderes Wohngebiet“ erstmalig keine Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a BNATSchG in Verbindung mit § 1 a BAUGB erfüllen.

Entsprechend BAUGB §1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sobald Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was im Fall der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegeben ist.

Das Baurecht wird gegenüber der ursprünglichen Planung durch das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt und führt dadurch zu positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft, weshalb keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Mit der geplanten Nutzungsänderung zum „Besonderen Wohngebiet“ geht ein erhöhter Schutzanspruch gegenüber Lärm einher. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange und anhand der vorliegenden Schallimmissionsprognose (HYDER CONSULTING GMBH DEUTSCHLAND, 2011) lärm-mindernde Maßnahmen als textliche Festsetzung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ übernommen.

Bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können die vorgeschriebenen Immissionsschutzwerte eingehalten und negative Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung minimiert werden.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt) führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, so dass insgesamt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt wird.

8. Technische Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrt an die Lohmannstraße angebunden und erschlossen. Da diese Zufahrt weiterhin für die Erschließung des Hochschulkomplexes dienen und nicht veräußert werden soll, muss diese Zufahrt zugunsten des künftigen Eigentümers des Flurstücks 1025 zivilrechtlich über Grunddienstbarkeit und/oder öffentlich-rechtlich über eine Erschließungsbaulast gesichert werden.

8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasser- und Abwassernetz der Stadt Köthen (Anhalt) angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig im Mischsystem.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das betroffene Gebiet kann bei ausreichender Dimensionierung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden. Laut Aussage der MIDEWA stellt diese grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen und es werden seitens der MIDEWA keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Löschzwecke. Als Ergänzung zum Trinkwassernetz kommen zur Deckung des Löschbedarfes ergänzend in betracht:

Als Einrichtungen können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen - Flüsse, Bäche oder Seen
- b) künstliche Wasserentnahmestellen - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist die Erste Wassersicherstellungsverordnung vom 31.03.1970 (BGBl.I 1970 Nr. 33 S. 357) und die Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vom Juli 1978 des DVGW e. V. zu beachten. Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz, für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und für sonstige Einzelobjekte.

Nach Abschnitt 4.1 des Arbeitsblattes W 405 wird der Löschwasserbedarf für den Objektschutz von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erforderlich.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Brandschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten und bei einer Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen sind Sauganschlüsse zu installieren. Auf das DVGW – Arbeitsblatt W 331 „Hydranten“ sowie DIN 4244 „Löschwasser - Sauganschlüsse“ wird bei der Errichtung der Löschwasserentnahmestellen hingewiesen.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Standorte der Löschwasserentnahmestellen sowie der Entnahme aus dem Versorgungsnetz (zentrale Wasserversorgung) oder andere von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind mit dem Gemeindeführer der Stadt Köthen (Anhalt) und der Brandschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4966 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten.

Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 BAUO LSA i. V. m. Nr. 5.1 VVBauO LSA hingewiesen. Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ – Mai 2000 (MBL LSA Nr. 41/2001, S. 840).

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist nach § 2 (1) und (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Entsprechend der Risikoanalyse der Stadt Köthen (Anhalt) und unter Beachtung der Realisierung der Bauleitung ist die Ausrüstung und Ausstattung der Feuerwehr vorzunehmen und ggf. bei Veränderungen anzupassen.

8.3 Energieversorgung/Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die MITNETZ Strom. Eine ausreichende Versorgung kann sichergestellt werden und eine Fernmeldeversorgung kann ebenfalls erfolgen.

Das Gebäude auf dem Flurstück 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen verfügt ebenfalls über einen Erdgas-Hausanschluss in Rechtsträgerschaft der Köthen Energie GmbH, der von der Lohmannstraße versorgt wird. Die Erdgasversorgungsleitung befindet sich im Änderungsgebiet. Für den beidseitigen Schutzstreifen von insgesamt 4,0 m Breite, der nicht überbaut werden darf, besteht zugunsten der Köthen Energie GmbH eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen über das Flurstück 1024 zu den vorhandenen Versorgungsträgern in der Lohmannstraße. Um diese Erschließung rechtlich zu sichern ist es erforderlich, zugunsten des künftigen Eigentümers des Flurstücks 1025

zivilrechtlich eine Grunddienstbarkeit und/ oder öffentlich- rechtlich eine Erschließungsbaulast zu erlangen. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 1025, Flur 20, Gemarkung Köthen festgesetzt.

8.4 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Abhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral über ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

9. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha
Besonderes Wohngebiet	0,10 ha
Sondergebiet - Hochschule	0,03 ha
Gesamtfläche	0,13 ha

10. Verfahren

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ wurde am 13.10.2011 in Form einer Informationsveranstaltung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BAUGB durchgeführt. Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 13.10.2011 bis zum 28.11.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ wurde gemäß § 3 (2) BAUGB mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 09.04.2012 bis einschließlich 10.05.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 3/ 2012 nach § 3 (2) BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

10.2 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BAUGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 09.09.2011 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BAUGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BAUGB mit Schreiben vom 24.02.2012 erneut beteiligt und gemäß § 3 (2) BAUGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 (2) BAUGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

10.3 Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 09.04.2012 bis einschließlich 10.05.2012 öffentlich in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung mit Umweltbericht ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Köthen (Anhalt),

Oberbürgermeister
der Stadt Köthen (Anhalt)

Quellen- und Literaturverzeichnis

ACHTZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (SPORTANLAGENLÄRMSCHUTZVERORDNUNG - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 9.2.2006 I 324

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODEN- SCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 09.04.2002, GVBl. LSA Nr. 21/2002)

BAUGESETZBUCH-NOVELLE 2007 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2009 (BGBl. I. S. 619)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i.d.F. vom 01. März 2004, letzte Änderung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WSSERTURM“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) VOM 08.04.1999, in Kraft getreten am 23.07.1999, erarbeitet durch Halle – Projekt Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WSSERTURM“, 1. ÄNDERUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT) VOM 16.08.2004, in Kraft getreten am 19.11.2004, erarbeitet durch Halle – Projekt Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WSSERTURM“, 2. ÄNDERUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT), ENTWURF VOM 08.04.1999, zurzeit im Verfahren

BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel

Brandschutzgesetz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (Brandschutzgesetz) – BrSchG vom 07.07.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190) zuletzt geändert am 07.12.2001

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1990 BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBodSchG) 17.03.1998 BGBl. I, S. 502

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNatSchG (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - DENKMSCHG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuordnung der Landesverwaltung vom 17.12.2003

ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA-LUFT) vom 24.07.2002 (GemBl. S. 511)

FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros

FLURBEREINIGUNGSGESETZ (FLURBG) vom 16.03.1978 BGI. I. S. 1430

GESETZ ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT - LEP-LSA - vom 23.08.1999, GVBl. LSA Nr. 28 vom 26.08.1999 S. 244, zuletzt geändert durch 3. Gesetz über den LEP-LSA vom 15.08.2005, GVBl. LSA S. 550

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG 25.06.2005 (BGBl. I. S.3316) zuletzt geändert 21.12.2006

KAULE, G.: ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1991

LANDESPLANUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LPLG-LSA vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des LPLG-LSA vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466)

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Büro für Landschaftsplanung, Berlin

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES KÖTHEN (1995), erarbeitet durch Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz; Landschaftspflege und Umweltwerbung, Dessau

MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL – LAGA – Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003

NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT – NBG LSA vom 13.11.1997 (GVBl. LSA 1997, S. 958), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S. 130, 163)

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

SATZUNG DER STADT KÖTHEN ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER BÄUME (BAUMSCHUTZSATZUNG) vom 14.12.2000, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzsatzung) vom 25.10.2001

SATZUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER HECKEN (HECKENSCHUTZSATZUNG) vom 27.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung) vom 19.06.2004

SCHALLSCHUTZPROGNOSE NACH TA LÄRM FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WASSERTURM“ VOM 28.10.2011, erarbeitet von Hyder Consulting GmbH Deutschland, Halle (Saale), einschließlich Aktennotiz vom 12.12.2011

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBl. S. 503)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) VOM 27.02.1986 (GemMBl. S. 95)

UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

VERORDNUNG ÜBER DEN SCHUTZ DES BAUM- UND HECKENBESTANDES IM LANDKREIS KÖTHEN (ANHALT) vom 09. August 1994 (Amtsblatt des Landkreises Köthen (Anhalt) Nr. 16/ 94)

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-6)

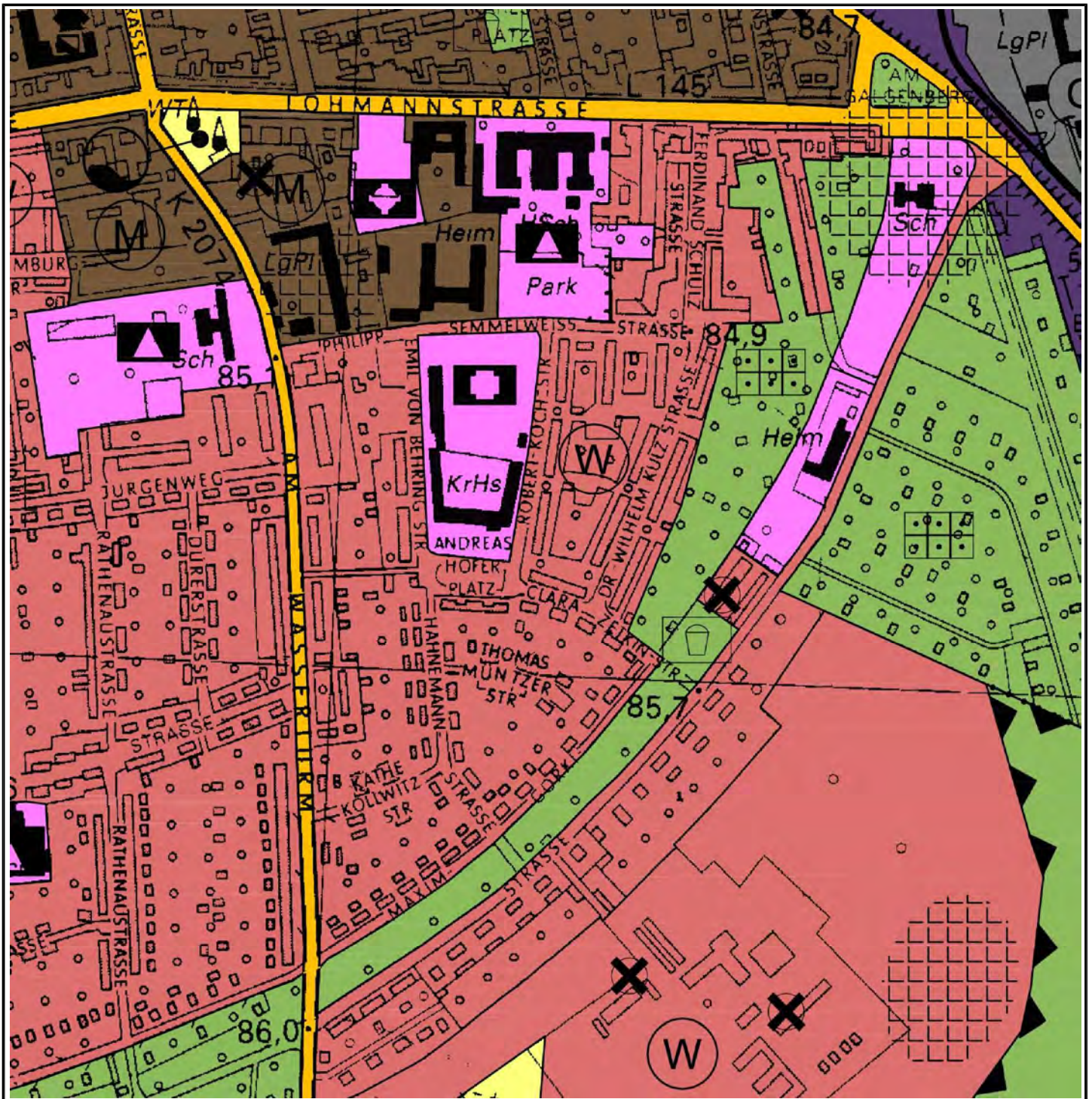
WASSERGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (WG LSA) in der Fassung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186)

Anlagen:









1. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)
2. Angrenzende Nutzungen
3. Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, ergänzt um Aktennotiz vom 12.12.2011

Anlage 1

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)



LEGENDE

-  Wohngebiete
-  Gemischte Bauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Schule
-  kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Grünflächen
-  Dauerkleingärten

ANLAGE I

Stadt Köthen (Anhalt)

**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15
"Am Wasserturm"**

**Auszug aus dem rechts-
wirksamen Flächen-
nutzungsplan**



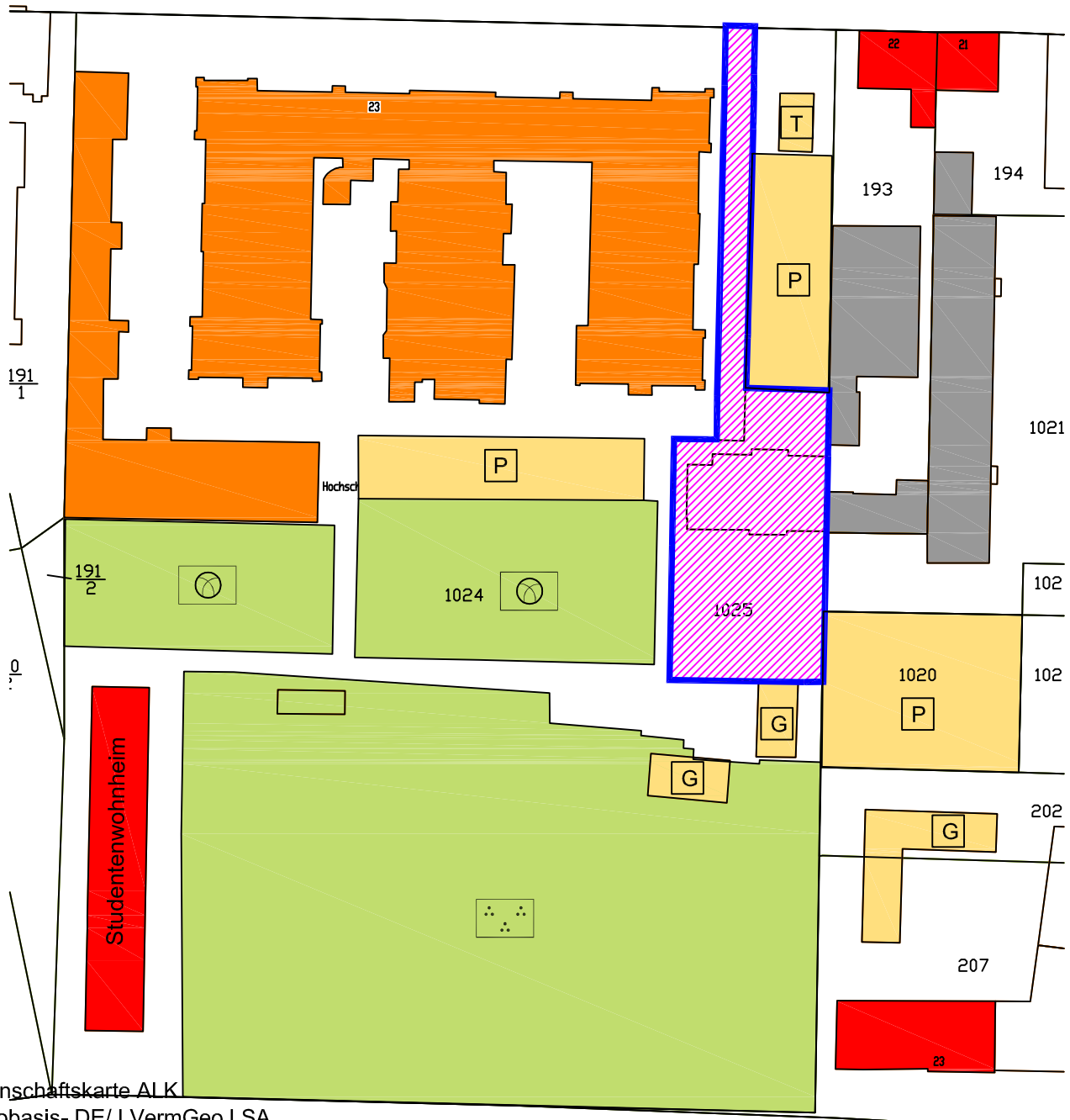
Maßstab 1 : 5 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Anlage 2

Angrenzende Nutzungen



Liegenschaftskarte ALK
 © Geobasis- DE/ LVermGeo LSA,
 2011/ A18-311-2010-7

LEGENDE

- Hochschule
- Gewerbe
- Wohnen
- Grünflächen
- ⊙ Park ⊙ Bolzplatz
- sonstige Nutzungen
- P Parkplatz G Garage T Trafohaus
- Änderungsgebiet

ANLAGE II

Stadt Köthen (Anhalt)

**3. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 15
 "Am Wasserturm"**

Angrenzende Nutzungen



Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
 Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Anlage 3

Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, ergänzt um Aktennotiz vom 12.12.2011

an RB – Frau Hebestreit

Für Amtsblatt Nr. 07 / 2012, 27.07.2012 (Redaktionsschluss 13.07. 2012)

Öffentliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt)

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 21. Juni 2012 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt) abgewogen. In der gleichen Sitzung des Stadtrates wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 10 Absatz 1 in Verbindung mit § 6 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) als Satzung beschlossen.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt) ist in der **Anlage 1** (Lageplan vom 11.05.2012) ersichtlich.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt) umfasst eine Teilfläche des Geländes der Hochschule Anhalt in der Lohmannstraße 23, bestehend aus den Flurstücken 1025 (Größe 1.019 m²) und einer Teilfläche des Flurstücks 1.024 (Größe 325 m²) aus Flur 20 der Gemarkung Köthen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Maßgebend ist der Plan vom 11. 05. 2012.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt) tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" der Stadt Köthen (Anhalt), kann bei der Stadtverwaltung Köthen, Abt. Stadtplanung, Wallstraße 1 bis 5, in Köthen, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche der in den Paragraphen 40 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Absatz 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Absatz 3

Satz 2 BauGB werden gemäß § 215 Absatz 1 unbeachtlich, wenn die Verletzung der oben genannten Vorschriften nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Köthen (Anhalt) geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, welcher die beachtliche Verletzung der Vorschriften begründen soll, darzulegen.

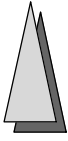
Köthen (Anhalt, den

DS

Der Oberbürgermeister

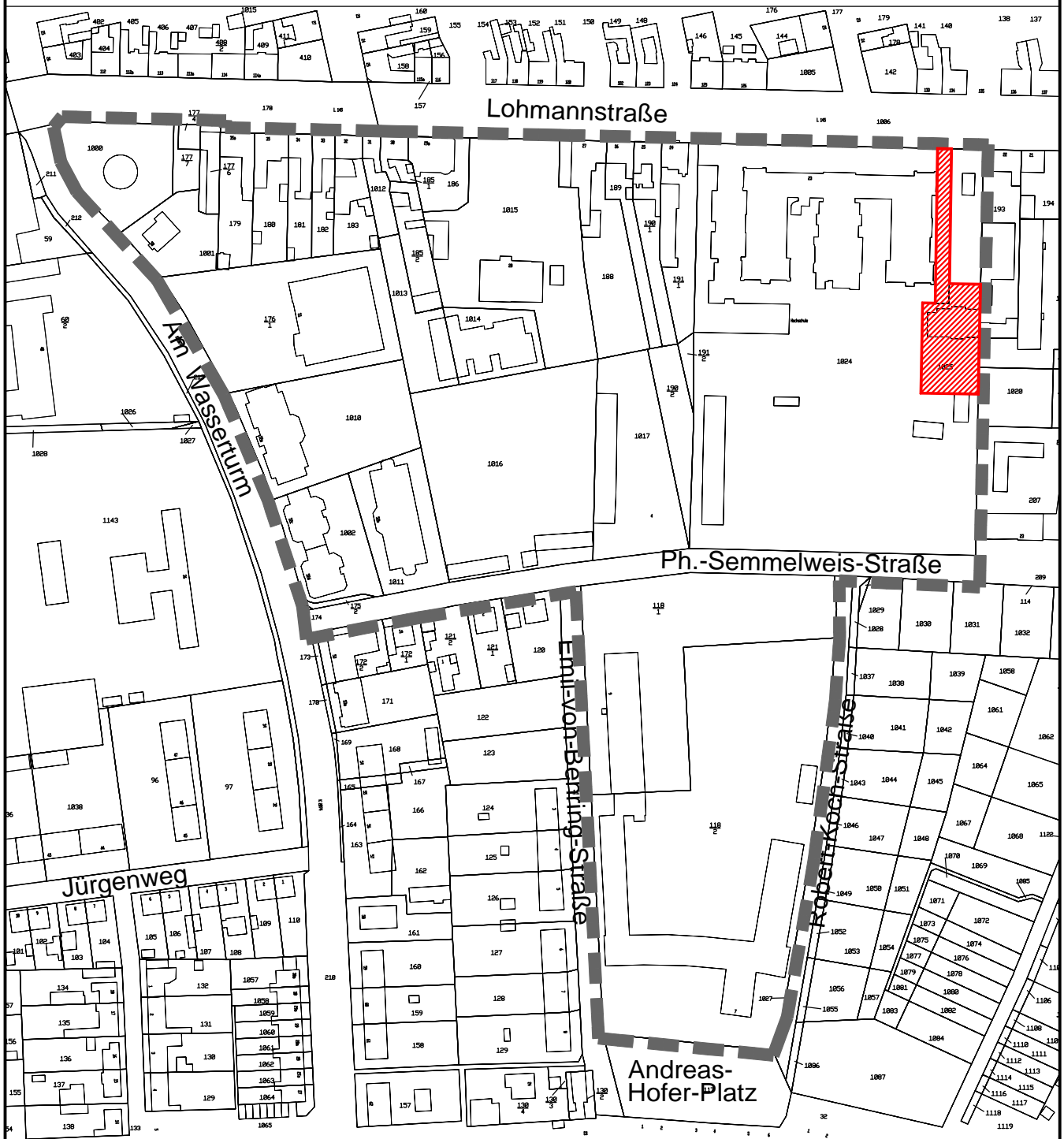
Anlage 1

Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" in Köthen (Anhalt) Lageplan vom 11.05.2012



M: 1 : 2.500

- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm"
- ▨ Geltungsbereich der 3. Änderung



"Liegenschaftskarte (ALK)
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA,
2012 / A18-311-2010-7"

"Ausdruck vom gebietsdeckenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Kein amtlicher Auszug
Nur für den internen Gebrauch der Stadt Köthen (Anhalt) bestimmt."